

**UCHWAŁA Nr 45/VII/2003**  
**RADY GMINY ZAKROCZYM z dnia 30 kwietnia 2003r.**  
**w sprawie Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Zakroczymia**  
**dotyczącej działek o n-rach ew. 8/6 i 8/7 w obrębie 02-15**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 142, poz. 1519 z 2001r. z późniejszymi zmianami), w związku z art. 7, 8 ust.1 i 2, art. 10 ust.1 pkt. 1-9, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 poz.139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Gminy Zakroczym Nr 182/XL/2001 z dnia 31 stycznia 2001r. W sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zakroczymia - Rada Gminy w Zakroczymiu uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**  
**ZAKRES REGULACJI**

**§ 1**

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Gminy Zakroczym o przystąpieniu do sporządzania zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w granicach, które oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 (w skali 1:500) do tej uchwały, zmienia się przeznaczenie terenu i ustala sposób zagospodarowania terenu.

**§ 2**

Przedmiotem ustaleń planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami.

**§ 3**

Obszar opracowania dotyczy działek o n-rach ew. 8/6 i 8/7 w obrębie 02-15 w Zakroczymiu.

**§4**

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowanego terminu jego obowiązywania.

**§5**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszym tekście do terenu objętego granicami planu .
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 4) przeznaczenie terenu tj:
    - mieszkalnictwo jednorodzinne (MN)
    - tereny zieleni (Z)
  - 5) komunikacja : ciągi pieszo-jezdne (oznaczone 1KPJ i 2KPJ na rysunku planu)
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatyczny:
    - 1) postulowane granice działek
    - 2) przewidziane do likwidacji granice działek
    - 3) postulowane linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu
    - 4) postulowane linie zabudowy (usytuowane minimum 3 m od linii rozgraniczających)
  4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
    - 1) istniejące granice działek
    - 2) orientacyjna lokalizacja obiektów projektowanych

## §6

1. Wypis planu dla poszczególnych działek i większych terenów, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów funkcjonalnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3 (Ustalenia szczegółowe...), z uwzględnieniem wymogów zawartych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 w odniesieniu do ochrony i kształtowania środowiska, układu komunikacji i zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

## § 7

Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Zakroczymiu, dotyczącą zagospodarowania działek o n-rach ew. 8/6 i 8/7 w obrębie 02-15, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 (załącznik nr 1 do uchwały),
4. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. **obszarze funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7. **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć , że granica obszaru wyróżnionego w planie została ściśle określona i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu,
8. **liniach rozgraniczających orientacyjnych** – należy przez to rozumieć zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania sąsiadujących z sobą terenów, czyli w efekcie korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i technicznych,

9. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojeżdżalnych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
10. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów, tarasów oraz „małej architektury”,
11. **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych,
12. **budynku niskim** – należy przez to rozumieć budynek do 12 m wysokości włącznie nad poziomem terenu,
13. **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
14. **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
15. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć takie usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora,
16. **obiektach małej architektury** – należy przez to rozumieć urządzenia terenowe służące rekreacji lub podniesieniu walorów miejsca wypoczynku np. murki, ławki, posiedziska, pergole, piaskownice, huśtawki, pomniki, fontanny, słupy ogłoszeniowe itp.
17. **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **I. OCHRONA ŚRODOWISKA**

##### **§8**

##### **1. KSZTAŁTOWANIE ZIELENI**

- 1) Wyznacza się zasięg terenów zieleni częściowo urządzonej na terenie planu (tereny zieleni oznaczone symbolem Z na rysunku planu i postulowane jako współwłasność)
- 2) Ustala się ochronę zieleni, a w szczególności nakazuje się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu i roślinności niskiej).
- 3) Zaleca się zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek z zabudową mieszkaniową.
- 4) Ustala się minimum 70% procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

##### **2. ZAKRES OCHRONY ELEMENTÓW ŚRODOWISKA**

- 1) Plan uwzględni ochronę terenu wynikającą z jego położenia w całości na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

##### **3. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA**

- 1) Ustala się objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala się zakaz wprowadzania do gruntu i wód otwartych nie oczyszczonych ścieków sanitarnych.
- 2) Ustala się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych.
- 3) Ustala się nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne.

#### **II. OCHRONA DÓBR KULTURY**

##### **§ 9**

Na terenie opracowania brak jest obiektów i terenów, będących pod ochroną konserwatorską.

#### **III. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

##### **§ 10**

1. Ustala się w planie hierarchię funkcjonalną ulic, przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu oraz ich linie rozgraniczające, wyróżniając:
  - **dojazdy – drogi wewnętrzne prywatne, potraktowane jako ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1KPJ (o szerokości 8m) i 2KPJ (o szerokościach w liniach rozgraniczających 5m)**

2. Ustala się wprowadzenie połączenia ciągów 1KPJ i 2KPJ z drogami publicznymi.

## § 11

1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych, stosując następujące wskaźniki:

- 1) 2 miejsca parkingowe / 1 dom jednorodzinny,
- 2) 25 miejsc parkingowych / 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług.

## IV. INŻYNIERIA MIEJSKA

### §12

#### *W zakresie zaopatrzenia w wodę*

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego w Zakroczymiu.
2. Ustala się zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

### §13

#### *W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych*

1. Odbiornikiem ścieków ustala się układ kanalizacji komunalnej zakończonej własną oczyszczalnią ścieków w Zakroczymiu.
2. Ustala się rozdzielnicy ograniczony do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu.
3. Ustala się zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych w obszarze planu.
4. Ustala się zasadę, że wody opadowe obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.

### §14

#### *W zakresie uciepłownienia*

1. Ustala się uciepłownienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczego.
2. Ustala się stosowanie gazu ziemnego do ogrzewania z dopuszczeniem alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

### §15

#### *W zakresie gazyfikacji przewodowej*

1. Ustala się zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym z projektowanej stacji I stopnia „Zakroczym”, przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze, jak i cele grzewcze.
3. Linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu.
4. W linii parkanów należy sytuować szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
5. Dla potrzeb rozbudowy sieci gazowej należy zabezpieczyć źródła finansowania.
6. Parametry stref kontrolowanych wokół gazociągów określają przepisy szczególnie właściwe dla warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

## §16

### *W zakresie elektroenergetyki*

1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem GPZ i najbliższej rozdzielni 15kV.
2. Ustala się w obszarze planu rozproszanie niskiego napięcia liniami kablowymi lub napowietrznymi.

## §17

### *W zakresie telekomunikacji*

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej "Zakroczym".
2. Dopuszcza się świadczenie usług telefonii stacjonarnej przez innych, niż TP S.A. operatorów.

## §18

### *W zakresie usuwania odpadów*

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. Przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu stałych odpadów komunalnych na I/tydzień z zalecanym segregowaniem odpadów w miejscu zbiórki.

## Rozdział 3

### USTALENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

## §19

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem MN na rysunku planu ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) mieszkalnictwo jednorodzinne, wolnostojące lub zabudowa bliźniacza, jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) usługi wbudowane nieuciążliwe, jako funkcja dopuszczona,
  - 3) warunkiem wprowadzenia w/w przeznaczenia na te tereny jest nieuciążliwość usług dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie większy niż 20% udział powierzchni usługowych w powierzchni całego budynku mieszkalnego,
  - 4) z uwagi na lokalizację zabudowy w rejonie górnej krawędzi wąwozu zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych uwzględniających stateczność zbocza przed przystąpieniem do projektu zabudowy,
  - 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren,
2. Sposób zagospodarowania :
  - 1) Linie zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne 5,0 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem 1KPJ na rysunku planu,
    - b) postulowane - usytuowane minimum 3 m od postulowanych linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych symbolem 2KPJ - na terenie zespołu mieszkaniowego.
  - 2) Wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje

- 3) Obowiązek stosowania dachu wysokiego tzn o spadku połaci dachowych minimum 30% w stosunku do poziomu
- 4) Obowiązek utrzymania 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce
- 5) W zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia wynikające z przynależności tego terenu do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 6) W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 12-18.

## **§20**

Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem **Z** na rysunku planu ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zielen wysoka
2. Sposób zagospodarowania :
  - 1) zachować istniejący drzewostan
  - 2) zachować naturalne ukształtowanie terenu: skarpy, jar i inne charakterystyczne elementy rzeźby terenu, dla których obowiązuje zakaz przekształcania
  - 3) dopuszczone wprowadzanie lekkich ogrodzeń działek, które zgodnie z rysunkiem planu znajdują się na tym terenie, przy zakazie wszelkiej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **Z**.

## **Rozdział 4** **USTALENIA KOŃCOWE**

### **§21**

Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się dla terenów:

- 1) mieszkaniowych **MN** – w wysokości 15% różnicy wzrostu,
- 2) zieleni **Z** – w wysokości 5% różnicy wzrostu.

### **§22**

Pozostałe ustalenia obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zakroczym (uchwała Rady Gminy Zakroczym Nr 118/11/44/IV/93 z dnia 31 maja 1993r. , Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 10 poz. 113 z 1993 r) pozostają bez zmian.

### **§23**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.

### **§24**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

### **§25**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§26**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA KADY  
mgr Agnieszka Szostak



